

Ortsgemeinde Monsheim



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Monsheim Ost, Gleichgewann I“

Inhalt:

- **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- **Hinweise**
- **Begründung mit Umweltbericht**
- **Planurkunde**
- **Grünordnungsplan, Feldhamster Bestandsaufnahme,
Bericht Feldhamster Schutzmaßnahmen,
Klimagutachten, Entwässerungskonzept**

Verfasser:



Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim



1. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10 Abs. 4 BauGB)

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein detaillierter Umweltbericht ist Teil der Begründung. Zudem wurden ein Grünordnungsplan und ein Klimagutachten erstellt, die, wie auch eine ökologische Bestandsaufnahme zur Überprüfung des Vorhandenseins des Feldhamsters, Bestandteil des Bebauungsplans sind und diesem beiliegen.

In den textlichen Festsetzungen und der Planurkunde berücksichtigen folgende Punkte Umweltbelange:

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist im Punkt 1.2.2.2 „Gebäudehöhen GHmax“ eine Begrenzung der zulässigen Höhe der Gebäude auf 14,0 m festgesetzt.

Um die Versiegelung des Bodens, unter Berücksichtigung der angedachten Nutzung und ihrer Funktionalität, möglichst gering zu halten, sind nach Punkt 1.3.3 „Nebenanlagen“, ... *Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen ...* zulässig.

Außerdem ist nach dem Punkt 1.6.2 „Stellplätze“ eine Ausführung der Stellplätze wie folgt festgesetzt:

„Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren vorgelagerte Rangierflächen sind mit Pflastersteinen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Wassergebundene Decke etc..) auszuführen.“

Eine Vollversiegelung durch Bitumenbelag wird hiermit verhindert.

Durch die Festlegung von Ein- und Ausfahrtsflächen im Punkt 1.4.1 „Ein- und Ausfahrten“ und der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (ÖG-1) im Punkt 1.5.1 „ÖG-1“, wird zwischen der nördlichen B 47 (alt), die auch als zukünftige Erschließung des Gebietes dienen wird, und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Strauchheckenunterpflanzung als nördliche Eingrünung gewährleistet, die die Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft verbessert und nur an den vorgesehenen Stellen in geringfügiger Breite für die Ein- und Ausfahrtsbereiche durchbrochen wird.

Zudem wird der vorhandene Baumbestand zum Großteil als zu erhalten im Punkt 1.6.6 „Erhalt von Bäumen“ und plangrafisch festgesetzt. Nur in den Ein- und Ausfahrtsbereichen müssen hier zwangsläufig Bäume entfernt werden.

Eine regionaltypische Eingrünung des Gebietes im Osten erhöht die Qualität der Einbindung des Gebietes in die vorhandene Landschaft, bietet eine ökologische Aufwertung sowie Lebensraum für Tiere. In dem Punkt 1.6.4 „AF-1“ ist folgender Inhalt festgesetzt:

„Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche AF 1 festgesetzten Fläche, ist in einer Breite von mindestens 10 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind pro 18 lfm des Gehölzstreifens mindestens ein Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.“

Eine regionaltypische Eingrünung des Gebietes im Süden erhöht die Qualität der Einbindung des Gebietes in die vorhandene Landschaft, bietet eine ökologische Aufwertung sowie



Lebensraum für Tiere. Durch freizuhaltende Bereiche, bei denen Steinblöcken, Trockenmauern oder Holzstöße zu errichten sind, werden Rückzugsmöglichkeiten für Eidechsenarten geschaffen, die aufgrund der südlich angrenzenden Bahntrasse vermutet werden können. In dem Punkt 1.6.5 „AF-2“ ist folgender Inhalt festgesetzt:

„In einer Breite von mindestens 6 m ist im Raster von 1,5 m x 1,5 m ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind pro 18 lfm des Gehölzstreifens mindestens ein Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Ausgenommen sind freizuhaltende Fläche in einer Länge von 6 bis 8 m und einer Breite von mindestens 6 m, die in einem Abstand von 54 m für den Artenschutz zu realisieren sind. Auf diesen sind zur Schaffung von Lebensraum für Eidechsenarten aufgeschichtete größere Steinblöcken, Trockenmauern oder Holzstöße zu errichten.“

Zusätzlich wird ein Schutz für potentiell vorhandene Eidechsen während der Durchführung von Baumaßnahmen durch den Punkt 1.6.7 „Schutz der Zauneidechsen“ durch die Notwendigkeit zum Aufstellen geeigneter Zäune sichergestellt. Folgender Inhalt ist hier im Bebauungsplan festgesetzt:

„Während der Baumaßnahmen ist durch das Aufstellen geeigneter, bis auf den gewachsenen Boden reichender Zäune entlang der nördlichen Grenze der südlich gelegenen Ausgleichsfläche „AF-2“ der Schutz von Zauneidechsen zu gewährleisten. Dabei ist der Zaun bis mindestens zu den Grenzen des Geltungsbereiches, auch über die Ausgleichsfläche „AF-1“ im Osten, dem Ziel entsprechend weiterzuführen.“

Eine Höhen- und Flächenbegrenzung bei der Lagerung von Frachtcontainern im Punkt 1.6.8 „Lagerung von Frachtcontainern“ reduziert eine gebäudeähnliche Wirkung übereinandergestapelter Frachtcontainer und verhindert weitestgehend eine Beeinträchtigung für die Landschaft.

Um eine Durchgrünung des Bereiches zu gewährleisten, ist der Punkt 1.7.2 „Private Freiflächen“ Bestandteil des Bebauungsplans. Dieser hat folgenden Inhalt:

„Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen.“

Zusätzlich sind zur Eingrünung des Gewerbegebiets an den Grundstücksgrenzen, die nicht an den Straßenbegrenzungslinien liegen, Gehölzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Dazu sind entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mindestens 3 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5 m x 1,5m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen.

Innerhalb der Pflanzung sind Bäume 2. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen. Nadelgehölze innerhalb dieser Pflanzstreifen sind nicht zulässig.“

Die Unzulässigkeit von Nadelgehölzen und die Festlegung einer Auswahl von Pflanzenarten über eine zu beachtende Pflanzenliste sollen eine regionaltypische Bepflanzung garantieren und somit auch die Einbindung in die Landschaft positiv beeinflussen.



Da Fassaden- und Dachbegrünung nach dem Punkt 1.7.3 „Fassaden- und Dachbegrünung“ bei Haupt- und Nebengebäuden zulässig sind, wird eine zusätzliche Schaffung von Grünflächen, die sowohl zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft als auch zur Schaffung von Lebensraum in positiver Weise beitragen können, ermöglicht.

Durch die Begrünungsvorgaben der Stellplätze innerhalb des Gebietes werden weitere Maßnahmen zur Steigerung der Durchgrünung innerhalb des Gebietes festgesetzt. Diese sind nach dem Punkt 1.74 „Begleitendes Grün bei Stellplätzen“ wie folgt auszuführen:

„Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.“

Um die Verträglichkeit der Gebäude mit der Landschaft positiv zu beeinflussen, wird mit dem Punkt 2.1.2 „Fasadengestaltung“ die Erstellung eines Farb- und Gestaltungskonzeptes rechtsverbindlich gefordert. Im Idealfall soll so eine optische Reduzierung der Ausmaße der Gebäude sowie ein, im Verhältnis zur Größe der Gebäude, dezentes Erscheinungsbild erzielt werden.

In den Hinweisen berücksichtigt insbesondere folgender Punkt die Umweltbelange:

Zum Schutz der Gehölzbestände, insbesondere auch in ihrer Funktion als Lebensraum, wird im Punkt 3.12 „Gehölzbestände“ der Hinweise sowohl auf das Verbot von größeren Eingriffen in die Gehölzbestände innerhalb der „Schonzeit“, wie auch auf die zu beachtenden Artenschutzbestimmungen hingewiesen. Der Punkt hat folgenden Inhalt:

„Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. Aug. 2013 dürfen in der „Schonzeit“ vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände erfolgen. Hierzu zählt die Fällung und das Rückschneiden von Bäumen sowie das Roden, Rückschneiden oder „auf Stock setzen“ von Hecken, lebenden Zäunen und Gebüsch.“

Zwar gilt dieses Verbot aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c BNatSchG nicht für zulässige Eingriffe (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff), jedoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz, Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“, ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.“

Um den Schutz des Feldhamsters jederzeit zu gewährleisten, gibt es einen Punkt 3.20 „Feldhamsterschutz“. Hier wird insbesondere darauf hingewiesen, dass bei tatsächlichem Vorhandensein von Hamstern und / oder Bauten in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zuerst Maßnahmen (Umsiedelung etc...) zu ergreifen sind. Zudem wird auf den Bericht „Feldhamster – Schutzmaßnahmen“ hingewiesen, der bei der Baufreigabeprüfung zwingend zu beachten ist und der Bestandteil des Bebauungsplans ist.



Externe Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Umweltbelange

Neben den oben genannten Grünflächen „ÖG-1“, „AF 1“ und „AF 2“ und den dort durchzuführenden Maßnahmen (Baum und Gehölzpflanzungen) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, sind aufgrund der Flächenversiegelung auch externe Ausgleichsmaßnahmen, die vertraglich geregelt werden, Bestandteil des Bebauungsplans.

So werden Flächen, zu Gunsten des Forstamts Rheinhessen bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (Az.: 21b/55452-051, Schreiben vom 19.03.2013), des anerkannten Wald-Ökokontos „Mittelwald“ im Ober-Olmer Wald, Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Plannr. 1/1, in Ansatz gebracht. Von den dort zur Verfügung stehenden 17 ha Einbuchungsfläche werden 4,25 ha dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Monsheim-Ost, Gleichgewann I“ zugeordnet.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) : Schaffung hamstergerecht bewirtschafteter Ackerflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Monsheim-Ost, Gleichgewann I“ umfasst ca. 8,1 ha, wovon nach Abzug von ca. 1,6 ha Straßenfläche noch ca. 80 % (Abzug Randflächen und andere nicht als Lebensraum geeigneter Bereiche) als tatsächlich verfügbarer Feldhamsterlebensraum angesetzt werden können. Der Verlust dieses potenziellen Lebensraums soll durch die Aufwertung von Feldhamsterlebensraum in einem Gebiet nahe des geplanten Gewerbegebietes im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden. Da der Feldhamster ein Bewohner von Ackerlebensraum ist, kann ein Großteil der mind. 5,2 ha Ausgleichsflächen konventionell ackerbaulich genutzt werden.

In Abstimmung mit dem Gutachter Hellwig soll auf einem Grundstück ein Feldhamster-Schutzstreifen als Luzernestreifen mit ca. 7.800 m² angelegt werden. Diese als hochwertig einzustufende Maßnahme ist auf einem Flächenanteil von 15 % auszuführen, so dass sich insgesamt ein Ausgleichsflächenansatz von 5,2 ha ergibt.

Maßnahmen zur Minderung von negativen Effekten auf das Gebiet und die unmittelbare Umgebung in Bezug auf das Klima

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe und durch die bereits aufgezählten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen im Gebiet und am Gebietsrand wird das Klima positiv beeinflusst. Zudem wurde ein Klimagutachten erstellt, bei dem der Fachguter zu folgendem Ergebnis kommt:

„Insgesamt führt die vorliegende Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die klimatisch - lufthygienische Situation. Dies betrifft das Plangebiet und die klimarelevante Umgebung. Weitere Planungsempfehlungen werden nicht gegeben. Abschließend soll aber darauf hingewiesen werden, dass durch Bebauung weiterer Freiflächen in der Umgebung des Plangebiets stärkere Effekte ausgelöst werden können (Gefahr von Summenwirkungen).“

Weitere Maßnahmen wurden somit nicht durchgeführt.



Bericht „Feldhamster - Schutzmaßnahmen“

Dem Bebauungsplan liegt ein Bericht „Feldhamster – Schutzmaßnahmen“ des Fachbüros „plan b GbR“, Bingen am Rhein bei, in dem ein Konzept zum Schutz des Feldhamsters detailliert aufgezeigt wird. Die Inhalte des Berichtes sind bei Baumaßnahmen im Zuge des Baufreigabeproofung zwingend zu beachten. Dies führt zu einem Schutz des Feldhamsters und der Bauten, bei tatsächlichem Vorhandensein vor Baumaßnahmen, in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und gewährleistet die Initiierung von geeigneten Maßnahmen (z.B. Umsiedlung), sollten entsprechende Rahmenbedingungen vorliegen.

2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 24.01.2017 bis einschließlich 23.02.2017 statt. Während dieser Zeit ist keine Stellungnahme von der Öffentlichkeit eingegangen.

Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 24.01.2017 wurden 68 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 10.03.2017 um Stellungnahme gebeten. Es waren insgesamt 31 Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde in den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt 1.2.2 „Anzahl der Wohneinheiten“

Auf eine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten wurde verzichtet, da die eigentliche Intention, die Begrenzung der Betriebswohnungen, nicht festgesetzt werden kann. Der Punkt ist somit vollständig weggefallen.

- Punkt 1.51 „ÖG-1“

Die angedachte Pflicht zur Anpflanzung von Bodendeckern wurde durch die Anpflanzungspflicht von Strauchheckenunterpflanzung ausgetauscht, um so eine ökologisch hochwertigere Begrünung zu ermöglichen.

- Punkt 1.6.4 „AF 1“

Der Satz „Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche AF 1 festgesetzten Fläche ist ein mindestens zweireihiger Pflanzstreifen herzustellen.“ wurde entfernt, um die Bepflanzungsmaßnahmen eindeutig zu definieren.



- Punkt 1.6.5 „AF 2“

Zur Festsetzung von Bereichen zur Schaffung von Lebensraum für Eidechsenarten, die aufgrund der Nähe zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Süden vermutet werden können, wurde dieser Punkt neu erstellt. Die Bepflanzung ist an die Festsetzungen der Ausgleichsfläche AF 1 angepasst, allerdings soll es im Abstand von 54 m Bereiche geben, die nicht bepflanzt werden. Diese sollen mit Steinblöcken, Trockenmauern oder Holzstößen versehen werden.

- Punkt 1.6.6 „Erhalt von Bäumen“

In diesem neuen Punkt wird auf den Erhalt, der in der Planzeichnung bereits zuvor festgelegten Bäume entlang der B 47 zur Verdeutlichung hingewiesen.

- Punkt 1.7.2 „Private Freiflächen“

Der Satz *„Die Abstände nach Nachbarrecht sind einzuhalten“* wurde entfernt, da dieser nur Hinweischarakter hat und somit nicht in den textlichen Festsetzungen aufgeführt werden sollte.

Anstatt Bäume 1. Ordnung in einem Abstand von 20 m zu pflanzen, sollen Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden, da diese in Bezug auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesnachbarrecht und die angedachten 3 m Pflanzstreifen (an den Grundstücksgrenzen) geeigneter sind.

- Punkt 1.8 „Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)“

Der öffentliche und private Eingriff sowie die Zuordnung der Eingriffskompensation zu den privaten Grundstücken wurden eingefügt.

- Punkt 2.1.1 „Dachformen und Dachneigung“

Das Zeltdach wurde entgegen dem Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat zugelassen, so dass nun alle klassischen Dachformen zulässig sind. Da hierdurch keine Zulässigkeiten von Dachformen im Bebauungsplan mehr zu regeln sind, konnte die Festsetzung auf die Festlegung der zulässigen Dachneigung beschränkt werden und wurde dementsprechend geändert und in „Dachneigung“ umbenannt.

- Punkt 2.1.2 „Fassadengestaltung“

Es wurde eine Umformulierung wie folgt vorgenommen:

„Für die Fassadengestaltung ist ein Farb- und Gestaltungskonzept zu erstellen. Hierbei ist auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild zu achten.“

Zudem wurde auf einen Textabschnitt zur Abstimmung des Konzeptes mit den Behörden verzichtet, da die Umsetzbarkeit hier nicht gegeben wäre.



- Punkt 2.1.3 „Solaranlagen“

Dieser Punkt wurde zur Reduzierung der Versiegelung wie folgt geändert und ergänzt, so dass Solaranlage nicht auf unbebauten, versiegelten sowie nicht versiegelten Flächen zulässig sind:

„Photovoltaik und Solaranlagen sind nur auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Auf der unbebauten, versiegelten und nicht versiegelten Fläche sind diese nicht zulässig.“

- Punkt 2.1.5 „Werbeanlagen“

Der Satz *„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.“* wurde entfernt, da dieser nicht festsetzbar ist.

Folgendes wurde in der **Planzeichnung** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Kombiniertes Rad- und Wirtschaftsweg nördlich der B 47 (alt)

Da die Darstellung des Rad- und Wirtschaftsweges nördlich der B 47 (alt) als Grünfläche fehlerhaft war, wurde dieser dem Bestand entsprechend als „Verkehrsfläche“ umgezeichnet.

- Ausgleichsfläche (AF 2) im Süden des Geltungsbereiches

Die im Bebauungsplanentwurf als AF 1 gekennzeichnete Fläche wurde entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches in AF 2 umbenannt und bezieht sich auf die neue textliche Festsetzung 1.6.5 „AF 2“. Die Aufteilung in zwei verschiedene Ausgleichflächen soll ausschließlich die Realisierung von Bereichen zur Schaffung von Lebensraum für, aufgrund der nahegelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn vermuteten Eidechsenarten südlich des Geltungsbereiches dienen. Die Festsetzung der zulässigen Bepflanzung der beiden Flächen ist identisch.

Folgendes wurde in den **Hinweisen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt 3.3 „Oberflächenwasser“ der Hinweise

Der Punkt wurde um einen Hinweis zum Verbleib des Niederschlagswasser auf dem Grundstück erweitert.

Der Satz *„flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei“* wurde entfernt, da dies nicht für alle flächigen Versickerungen zutrifft.

Der Hinweis, dass je nach Art des Entwässerungssystems eine wasserrechtliche Einleitererlaubnis, rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist, wurde hinzugefügt.

Um die baulichen Anlagen der Kreisstraße (K) 37 und deren Entwässerungssystem nicht zusätzlich zu belasten, wurde ein entsprechender Hinweis hinzugefügt.

Um die Gleisanlagen und die baulichen Anlagen der Deutschen Bahn AG zu schützen, wurde ein weiterer Textbaustein ergänzt, der auf ein Versickerungsverbot von Oberflächenwasser nahe der Gleise hinweist.



- Punkt 3.7 „Abstände bei Pflanzmaßnahmen“ der Hinweise

Dieser neue Punkt wurde ergänzt, um auf die Beachtung des Landesnachbarrechts Rheinland – Pfalz bei Pflanzmaßnahmen hinzuweisen. Dieser Hinweis war zuvor unter dem Punkt 1.7.2 „Private Freiflächen“ der textlichen Festsetzungen.

Es wurde ein neuer Textbaustein hinzugefügt, der sich mit den einzuhaltenden Grenzabständen von Pflanzmaßnahmen zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, die südlich des Geltungsbereiches liegen, befasst.

- Punkt 3.10 „Wasserversorgung“ der Hinweise

Durch die Ergänzung dieses Punktes, wird auf die Situation der Löschwasserversorgung, auf die notwendig bereitzustellende Löschwassermenge und der Anordnung der Entnahmestellen unter Einhaltung von bestimmten Abständen hingewiesen.

In einem weiteren hinzugefügten Hinweis wird auf die vorherrschende Trinkwassersituation, Erschließungsgegebenheiten und dessen Ruhedruck hingewiesen.

- Punkt 3.11 „Schmutzwasser“ der Hinweise

Auf die evtl. Notwendigkeit von Vorbehandlungsanlagen und die Genehmigungspflicht bei Ableiten von Abwasser wird in diesem neuen Punkt hingewiesen.

- Punkt 3.12 „Gehölzbestände“ der Hinweise

Dieser neue Punkt wurde hinzugefügt, um auf die Schonzeit im Rahmen von Baumfäll- und Rückschnittarbeiten und der zwingenden Berücksichtigung des Artenschutzes hinzuweisen.

- Punkt 3.13 „Straßenbeleuchtung“ der Hinweise

Durch diesen neuen Punkt wird auf die Möglichkeit, für die Straßenbeleuchtung den Einsatz von energieeffizienten LED- Leuchtmitteln vorzusehen, hingewiesen.

- Punkt 3.14 „Gesunde Arbeitsverhältnisse“ der Hinweise

Dieser hinzugefügte Hinweis soll zu einer Berücksichtigung der Lärm- und Geruchsimmissionen, die durch die nördlich gelegene Kläranlage und die südlich des Geltungsbereiches liegenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn auf das Gebiet einwirken, seitens der Bauherren bei der Planung ihrer Gebäude führen.

- Punkt 3.15 „Bodenschutz / Altablagerungen“ der Hinweise

In diesem neu erstellten Punkt wird auf die Meldepflicht bei der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion bei Auffinden von abgelagerten Abfällen und stillgelegten Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, hingewiesen.

- Punkt 3.16 „Brandbekämpfung und Rettung“ der Hinweise

Durch diesen neu erstellten Punkt wird auf ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für Rettungskräfte und der Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in diesem Zusammenhang hingewiesen.



- Punkt 3.17 „Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG“ der Hinweise

Der Schutz und die Sicherung des Betriebes der Gleisanlagen sowie der Zugführer der Deutschen Bahn AG wird in diesem neu hinzugefügtem Punkt thematisiert. Insbesondere wird auf die Notwendigkeit einer Einfriedung in Richtung der Gleisanlagen, auf das Verbot des Überschwenkens von Bau- /hubgeräten (Kran etc...), auf die Untersagung von Grabungs- / Rammarbeiten bei den Gleisanlagen, auf die Berücksichtigung des Zugverkehrs bei der Planung von Lichtzeichen oder Beleuchtungsanlagen, auf die Haftungspflicht bei Nichteinhaltung bzw. bei der Entstehung von Schäden und die Abstimmungspflicht mit der DB Netz AG hingewiesen.

- Punkt 3.18 „Photovoltaik und Solaranlagen“ der Hinweise

Dieser Punkt wurde neu eingeführt, um auf die Blendwirkung von Photovoltaik- und Solaranlagen, insbesondere in Bezug auf den Zugverkehr, hinzuweisen. Dementsprechend sollen die Anlagen ausgerichtet werden und einen geeigneten Standort erhalten. Zudem sind bei der Deutschen Bahn AG keine Ansprüche bei möglichen Einwirkungen auf die Anlagen durch Staubeinwirkung oder andere Rückstände durch Instandsetzungsmaßnahmen geltend zu machen.

- Punkt 3.19 „Strom und Erdgas“ der Hinweise

Durch die Erstellung dieses neuen Punktes, wird auf die Beteiligungspflicht der e-rp GmbH vor Beginn von Baumaßnahmen hingewiesen.

Sonstige Informationen

- Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wurde im Umweltbericht, Punkt 4. der Begründung, an den inhaltlich passenden Stellen vollständig aufgeführt.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Quantifizierung und Verdeutlichung der entstehenden Eingriffe sowie der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Punkt 4.2.4 der Begründung „Flächenbilanz zu Eingriffen und den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes“ neu hinzugefügt.

- Ökologische Bestandsaufnahme (Feldhamsterpopulation)

Der Umweltbericht wurde an den inhaltlich passenden Textpassagen, das Schutzgut Tier betreffend, den Erkenntnissen der zweiten Begehung angepasst. Zur nachhaltigen, langfristigen Sicherung der Feldhamsterpopulation werden produktionsintegrierte, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nahe des Gebietes durchgeführt. Dies geschieht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Gutachterbüro „planB GbR“, Bingen.

In einem neu erstellte Punkt 4.2.5 „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen): Schaffung hamstergerecht bewirtschafteter Ackerflächen“ wurden die Maßnahmen nach dem zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Stand aufgeführt.



- Klimagutachten

Um eine fachliche Einschätzung treffen zu können, ob durch die entstehende Bebauung negative klimatologische Effekte auf die unmittelbare Umgebung, insbesondere in Richtung des Wormser Stadtteils Pfeddersheim, entstehen können, wurde ein Klimagutachten durch ein Fachbüro durchgeführt.

Laut diesem, sind keine weiteren Maßnahmen durchzuführen:

„Insgesamt führt die vorliegende Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die klimatisch - lufthygienische Situation. Dies betrifft das Plangebiet und die klimarelevante Umgebung. Weitere Planungsempfehlungen werden nicht gegeben. Abschließend soll aber darauf hingewiesen werden, dass durch Bebauung weiterer Freiflächen in der Umgebung des Plangebiets stärkere Effekte ausgelöst werden können (Gefahr von Summenwirkungen).“

- Vermessung, Bodenuntersuchung und Entwässerungskonzept

Ein Entwässerungskonzept wurde bereits parallel zu dem Bebauungsplan erarbeitet und liegt diesem bei. Dieses beruht auch auf einer Vermessung und einer Bodenuntersuchung.

Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017 statt. Während dieser Zeit ist keine Stellungnahme von der Öffentlichkeit eingegangen.

Abwägung der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 29.05.2017 wurden 66 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 30.06.2017 um Stellungnahme gebeten. Es waren insgesamt 23 Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde in den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt 1.5.1 „ÖG-1“

Die maximal zulässige Höhe von 0,75 cm für die Strauchheckenunterpflanzung wurde entfernt, da auch höhere Pflanzungen durchaus zielführend für eine Eingrünung entlang der B 47 (alt) sind. Die Verkehrssicherheit, in Form der Berücksichtigung von Sichtdreiecken, bleibt erhalten, da hierauf weiterhin in diesem Punkt verwiesen wird.

- Punkt 1.6.4 „AF 2“

Folgender Textabschnitt zur Begrünung von Mulden wurde gestrichen, da Mulden im Rahmen der Entwässerungsplanung, zumindest in dieser Form nicht angedacht sind:



„In den sonstigen Flächen ist eine naturnah zu gestaltende Mulde für die Sammlung und Fortbildung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Die Randbereiche dieser Mulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.“

- Punkt 1.6.7 „Schutz der Zauneidechsen“

Während der Baumaßnahmen wird durch diese neu erstellte Festsetzung eine Verpflichtung seitens der Bauherren zum Aufstellen eines geeigneten, temporären Zaunes parallel der südlichen Grenze des Geltungsbereiches geschaffen, so dass die Eidechsen vor möglichen Gefahren bei Bauarbeiten geschützt werden.

- Punkt 1.6.8 „Lagerung von Frachtcontainern“

Durch diesen neuen Punkt werden die Maximalhöhe und zulässige Fläche bei der Lagerung von Frachtcontainern auf den Grundstücken geregelt, um die durch Stapeln mögliche, gebäudeartige Wirkung möglichst gering zu halten. Dies führt zu einer geringeren Beeinträchtigung der Landschaft.

Die Lagerung von Frachtcontainern ist ausschließlich auf einer Fläche von maximal 300 m² und bis zu einer Maximalhöhe von 5,50 m zulässig. Die Regelungen des Nachbarrechts sind einzuhalten.

- Punkt 1.7.4 (alt) „Externe Kompensationsfläche“

Dieser Punkt wurde entfernt, da in diesem Bebauungsplan um vertragliche Vereinbarungen gemäß des § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zur externen Kompensation der Eingriffe in die Natur handelt.

- Punkt 1.7.4 (neu) „Begleitendes Grün bei Stellplätzen“

Dieser Punkt wurde aus den Hinweisen (ehemals Punkt 3.6 der Hinweise) in die textlichen Festsetzungen übertragen, um Rechtscharakter zu erlangen. Somit sind zukünftigen Bauherren dazu verpflichtet, eine Begrünung der Stellplätze gemäß des Punktes durchzuführen, wodurch, neben positiver klimatischer Effekte, die Begrünung innerhalb des Gebietes und somit auch das Einfügen des Gebietes in die vorhandene Landschaft verbessert wird.

- Punkt 1.8 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen

Die Zuordnungsfestsetzung wurde korrigiert, da die externen Kompensationsflächen nicht berücksichtigt waren. Zudem wurde die Größe der Verkehrsfläche auf die neu entstehende (Ein- und Ausfahrtsbereiche) reduziert, da es sich bei der bereits bestehende Verkehrsfläche nicht um neue Versiegelung handelt.

Folgendes wurde in den **Hinweisen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt 3.3 Oberflächenwasser

Der Punkt wurde um Hinweise zur Verwendung von Niederschlagswasser im Haushalt ergänzt. Dabei werden auf die technischen Regeln in diesem Zusammenhang und die



Hinweispflicht bei dem Gesundheitsamt und den zuständigen Wasserversorgungsunternehmen hingewiesen.

- Punkt 3.4 Baugrund der Hinweise

Bei dem Punkt „Baugrund“ wurde der Hinweis auf Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund hinzugefügt.

- Punkt 3.10 Wasserversorgung der Hinweise

Dieser Punkt wurde um den Hinweis auf anerkannte Regeln der Technik ergänzt.

- Punkt 3.14 Gesunde Arbeitsverhältnisse

Um möglichst gesunde Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die im Norden nahe gelegene Kläranlage und die Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Süden zu ermöglichen, wurde dieser neue Punkt erstellt. Dieser hat folgenden Inhalt:

„Um möglichst gesunde Arbeitsverhältnisse zu realisieren, sollte bei der Planung der Gebäude und ihrer technischen Ausrüstung sowie bei der Festlegung der Standorte auf den Grundstücken auf Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen geachtet werden. Hier sind insbesondere auch die im Norden nahegelegene Kläranlage sowie der Bahnverkehr zu berücksichtigen.“

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.“

Sonstige Informationen

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Punkt 4.2.4 der Begründung „Flächenbilanz zu Eingriffen und den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes“ wurde ergänzt, um die Bilanzierung in ihrer Nachvollziehbarkeit zu verbessern.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) : Schaffung hamstergerecht bewirtschafteter Ackerflächen

Entgegen der, in der Stellungnahme des Planers genannten Ausführung im Abwägungsprozess, erfolgten vertragsrechtlich die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung hamstergerecht bewirtschafteter Ackerflächen wie folgt:

„In Abstimmung mit dem Gutachter Hellwig soll auf einem Grundstück ein Feldhamster-Schutzstreifen als Luzernestreifen mit ca. 7.800 m² angelegt werden. Diese als hochwertig einzustufende Maßnahme ist auf einem Flächenanteil von 15 % auszuführen, so dass sich insgesamt ein Ausgleichsflächenansatz von 5,2 ha ergibt.“

Der Ausgleich in Form von produktionsintegrierten Maßnahmen wurde somit ausschließlich mit Luzernestreifen, die als hochwertige Schutzflächen zu definierende sind ausgeführt. Auf,



als „einfach“ zu bewertende Maßnahmen, wie beispielsweise die Stoppelbrache, wurde verzichtet.

- E1 Ökokontoflächen

Der Abschnitt wurde wie folgt überarbeitet und ergänzt, so dass die Funktionalität der Maßnahmen in Bezug auf den Eingriff erläutert wurde.

„Als bedeutendste Eingriffe im Planungsgebiet sind zum einen die großflächige Versiegelung sowie der Verlust von 9 Stück vitalen, älteren Straßenbäumen zu nennen, zum anderen die nachhaltigen Veränderungen am Landschaftsbild. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Mikroklima oder den Arten- und Biotopschutz sind im Planungsraum nur zu einem geringen Teil direkt ausgleichbar. Ergänzend werden deshalb Flächen des zu Gunsten des Forstamts Rheinhessen bei der Kreisverwaltung Mainz – Bingen anerkannten Wald – Ökokontos „Mittelwald“ im Ober Olmer Wald in Ansatz gebracht.

Die dort vorherrschenden, durch Stieleichen und Hainbuchen geprägten Hochwaldbestände sollen sukzessive in einem mosaikartigen, strukturreichen Mittelwald mit Bäumen unterschiedlichster Altersphasen umgewandelt werden. Ergänzend angelegte wärmeliebende Waldrandstrukturen und – lichtungen sowie eine Vernetzung mit angrenzenden Offenlandbiotoptypen bilden einen hochwertigen und vielfältigen Biotopkomplex, der für eine Vielzahl von Arten und Lebensgemeinschaften interessant ist.

Neben dieser ersatzweisen Schaffung hochwertiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind auch die mit dem Waldumbau einhergehenden positiven Effekte auf die Bodenstruktur und den Wasserhaushalt, klimatische Ausgleichsfunktionen sowie die verbesserte Erholungseignung geeignet, die mit der Realisierung des „Gewerbegebietes Monsheim – Ost, Gleichgewann I“ verbundenen und nicht vor Ort ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zumindest im Naturraum „Rheinheinisches Tafel- und Hügelland“ in gleichwertiger Weise zu kompensieren.“

- Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Da nach der Abwägung der in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise die Textliche Festsetzung 1.5.1 „ÖG 1“ geändert wurde, die Festsetzungen 1.6.8 „Lagerung der Frachtcontainer“ sowie 1.7.4 „Begleitendes Grün bei Stellplätzen“ (ehemals in den Hinweisen) neu hinzugefügt wurden und die zuvor vorhandene Festsetzung 1.7.4 „Externe Kompensationsmaßnahmen“ vollständig gestrichen wurde, war eine erneute Offenlage in Ergänzung mit einer Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Dabei wurde die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt und es wurde darauf hingewiesen, dass nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans Stellungnahmen abgegeben werden konnten.



Abwägung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.08.2017 bis einschließlich 04.09.2017 statt. Während dieser Zeit ist keine Stellungnahme von der Öffentlichkeit eingegangen.

Abwägung der erneuten, verkürzten Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 25.08.2017 wurden 65 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 04.09.2017 um Stellungnahme gebeten. Es waren insgesamt 18 Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde in den **Hinweisen** des Bebauungsplans ergänzt oder geändert:

- Punkt 3.4 „Baugrund“ der Hinweise

Hier wurde ergänzt, dass bei *„...allen Bodenarbeiten die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen sind“*.

- Punkt 3.20 „Feldhamsterschutz“ der Hinweise

Dieser neue Punkt mit folgendem Inhalt wurde erstellt, um auch vor den eigentlichen Baumaßnahmen den Schutz des Feldhamsters zu gewährleisten und das tatsächliche Vorhandensein von Hamstern und Bauten zu diesem Zeitpunkt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen:

„Rechtzeitig vor Baubeginn ist zum Erreichen der Baufreigabe im gesamten beanspruchten Bereich durch eine fachlich qualifizierte Person zu ermitteln, ob Feldhamsterbaue betroffen sind. Hierüber ist ein Bericht anzufertigen, der der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der Erteilung der Baufreigabeprüfung vorzulegen ist.

Werden besetzte Feldhamsterbaue festgestellt, ist ein Vergrämungs- und Umsiedlungskonzept (wohl einhergehend mit dem Abfangen von Tieren) in qualifizierter Form zu erarbeiten, welches vor der Flächeninanspruchnahme sicherzustellen hat, dass kein Verstoß gegen § 44 BNatSchG eintritt.

Das Konzept ist dem, bei der Oberen Naturschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt a.d.W. zu stellenden Antrag auf Zulassung des Fangens und Umsiedelns des streng geschützten Feldhamsters beizufügen.

Um die o.g. Ermittlung leichter zu ermöglichen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Nutzung der Flächen zu dem Zeitpunkt des Baubeginns eine solche Kartierung erlauben (mögliche Kartierzeiträume sind zu beachten, Kulturarten sind entsprechend zu wählen, evtl. sollte auf den Anbau von Feldfrüchten verzichtet werden).

Es wird auch auf den Bericht „Feldhamster – Schutzmaßnahmen“ des Fachbüros „plan b GbR“, Bingen am Rhein hingewiesen, der dem Bebauungsplan beiliegt und der verpflichtend im Rahmen der Baufreigabeprüfung zu berücksichtigen ist.“



Auf ein Hinzufügen dieses Punktes in die Textlichen Festsetzungen wurde im Abstimmung mit der Kreisverwaltung Alzey Worms verzichtet, da die Aspekte zum Schutz des Feldhamsters bereits zwingend im Rahmen der Baufreigabeproofung zu beachten sind und der Bericht „Feldhamster – Schutzmaßnahmen“ Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Sonstige Informationen

- Bericht „Feldhamster – Schutzmaßnahmen“

Dieser Bericht, der ein Schutzmaßnahmenkonzept für den Feldhamster beinhaltet, wurde durch das Fachbüro „plan b GbR“, Bingen am Rhein erstellt und ist Bestandteil des Bebauungsplans. Neben einem Hinweis auf den Bericht unter Punkt 3.20 „Feldhamsterschutz“ (der Hinweise), ist dieser zudem zwingend zu beachten im Rahmen der Baufreigabeproofung.

- Leitungsrecht Trassen der Deutschen Telekom

Da es sich ausschließlich um Trassen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen der alten B 47 handelt, wurde auf eine Festsetzung von Leitungsrecht verzichtet.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach geeignetem Bauland zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlichster Art mit stark voneinander abweichendem Flächenbedarf ist in der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde Monsheim schon seit Jahren sehr hoch.

Die Schaffung von neuem Gewerbebauland führt zu neuen regionalen Arbeitsplätzen und zu einer nachhaltigen Sicherung der Entwicklungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Ortsgemeinde, der Verbandsgemeinde und der Region.

Deshalb wurden und werden mit dem Monsheimer Gewerbegebiet „Am Bockenheimer Weg“, welches durch die Wirtschaftsfördergesellschaft Südlicher Wonnegau mbH vermarktet wird, in drei Bauabschnitten sukzessiv Flächen bereitgestellt, die in Größe und Zuschnitt den individuellen Bedürfnissen der Betriebe entsprechen bzw. entsprechen. Insbesondere kleinen und mittelständischen Betrieben, darunter auch den bereits regional ansässigen Firmen, wurden bzw. werden hier Möglichkeiten der Ansiedlung oder des Standortwechsels zur Expansion gegeben.

Auch innerörtlich werden von der Ortsgemeinde bei geeigneten Gebäuden, Scheunen und Hallenbauwerken, die nicht mehr oder nur extensiv genutzt werden, potenzielle Bauherren bei Umnutzungsvorhaben beraten und unterstützt.

Die Erfahrungen haben, auch im Gewerbegebiet „An der Wormser Straße Ost“ in Flörsheim – Dalsheim jedoch gezeigt, dass zurzeit die Nachfrage nach Gewerbebauland von kleineren Betrieben im Vergleich zu der von Betrieben mit mittlerem bis großen Flächenverbrauch relativ gering ist.

Deshalb wurden von der Verbandsgemeinde Monsheim in Zusammenarbeit mit den Ortsgemeinden (der Verbandsgemeinde) und der Landwirtschaftskammer Rheinland – Pfalz diverse Möglichkeiten zur Schaffung eines Flächenangebotes für die genannten Betriebe diskutiert. Als Ergebnis sollte eine Bündelung der noch vorhandenen



Gewerbeflächenkontingente seitens der Raumordnung in der Gemarkung Monsheim angestrebt werden.

Diese sah den Verzicht einer Gewerbefläche im Westen Offsteins und die erhebliche Reduzierung der Fläche des Gewerbegebietes „An der Wormser Straße Ost“ in Flörsheim – Dalsheim vor. Die gewonnenen Flächen sollten der Landwirtschaft zugeführt werden, da es sich bei den Flächen ebenfalls um Bereiche in der Gemarkung mit ertragsreichen Böden handelt. Um, auch in Bezug auf die Nutzung vorhandener Böden für die Landwirtschaft, einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Reduzierung der Gesamtversiegelung, bezogen auf die Verbandsgemeindegemarkung, zu ermöglichen, wurde seitens der Ortsgemeinde Monsheim zudem auf die im Flächennutzungsplan angedachten zwei Wohnbauflächen „Monsheim – Ost“ und „Kriegsheim – Ost“ verzichtet.

Diese Vorgehensweise wurde durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Landwirtschaftskammer Rheinland – Pfalz, der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde Monsheim sowie in einer zweiten Vereinbarung zwischen der Verbandsgemeinde und den Ortsgemeinden Flörsheim – Dalsheim, Offstein und Monsheim festgehalten.

Darauf aufbauend wurde dann eine Teiländerung des Flächennutzungsplans initiiert, die im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan durchgeführt wurde.

Die Festlegung des Standortes innerhalb der Gemarkung Monsheims wurde ebenfalls diskutiert. Aufgrund der bereits vorhandenen verkehrlichen Erschließung über die ehemalige Bundesstraße (B) 47 und der Entfernung zu der bebauten Ortslage, insbesondere zu den Gebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen, war der Standort jedoch alternativlos.

Pflanzempfehlungsliste

Standort 1		
(extrem) flachgründige, steinige, (sehr) trockene, sonnige Porphy-, Sandsteinhänge, seltener auch Melaphyrhänge		
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Quercus petraea Traubeneiche	Acer campestre Feldahorn	Amelanchier ovalis Felsenbirne
	Acer monspessulanum Französischer Ahorn	Berberis vulgaris Berberitze
	Populus tremula Espe	Cotoneaster integerrima Steinmispel
	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn
	Sorbus aria Mehlbeere	Ligustrum vulgare Liguster
	Sorbus torminalis Elsbeere	Prunus mahaleb Weichselkirsche
		Prunus spinosa Schlehe
		Rosa canina Hundsrose
		Rosa spinosissima Bibernellrose
		Rosa villosa Apfelrose
		Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Standort 2		
Trockene Löß- und Kalkböden, meist in Hanglage, an Hohlwegen etc.		
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Quercus petraea Traubeneiche	Acer campestre Feldahorn	Berberis vulgaris Berberitze
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Ligustrum vulgare Liguster
	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
		Prunus fruticosa Zwergkirsche
		Prunus spinosa Schlehe
		Rhamnus cathartica Kreuzdorn
		Rosa canina Hundsrose
		Rosa rubiginosa Weinrose
		Rosa spinosissima Bibernellrose
		Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Standort 3		
Flache- bis mittelgründige, mehr oder weniger trockene Kalkstein- und Melaphyrverwitterungsböden, meist in Hanglagen		
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Acer platanoides Spitzahorn	Acer campestre Feldahorn	Berberis vulgaris Berberitze
Fagus sylvatica Rotbuche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus mas Kornelkirsche
Fraxinus excelsior Esche	Prunus avium Wildkirsche	Cornus sanguinea Hartriegel
Juglans regia Walnuss	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn
Quercus robur Stieleiche	Sorbus aria Mehlbeere	Ligustrum vulgare Liguster
Tilia cordata Winterlinde	Sorbus domestica Speierling	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ulmus minor Feldulme	Sorbus torminalis Elsbeere	Prunus mahaleb Weichselkirsche
		Prunus spinosa Schlehe
		Rhamnus cathartica Kreuzdorn
		Rosa canina Hundsrose
		Rosa rubiginosa Weinrose
		Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Standort 4			
Tiefgründige, gut wasserversorgte, jedoch nicht grundwasserbeeinflusste Löß-, Lösslehm- und Mergelböden, meist in mehr oder weniger ebener Lage			
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher	
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Acer campestre Feldahorn	Berberis vulgaris Berberitze	
Acer platanoides Spitzahorn	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel	
Aesculus hippocastanum Rosskastanie	Malus silvestris Wildapfel	Corylus avellana Hasel	
Fagus sylvatica Rotbuche	Prunus avium Wildkirsche	Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn	
Fraxinus excelsior Esche	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Crataegus oxyacantha Zweigr. Weißdorn	
Juglans regia Walnuss	Sorbus domestica Speierling	Euonymus europaea Pfaffenhütchen	
Quercus robur Stieleiche	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche	
Tilia cordata Winterlinde		Prunus spinosa Schlehe	
Ulmus laevis Flatterulme		Rosa canina Hundrose	
Ulmus minor Feldulme			

Hinweis!!
 In Obstanbaugebieten sollten wegen der Feuerbrandgefahr keine Crataegus-Arten (Weißdorn) gepflanzt werden. Es handelt sich um folgende Gemeinden (Stand 1992): Bechtheim, Bechtolsheim, Dittelsheim-Heßloch, Eppelsheim, Flörsheim-Dalsheim, Gau-Odernheim, Gundheim, Hohen-Sülzen, Ober-Flörsheim, Offstein, Partenheim, Saulheim, Sulzheim, Westhofen

Standort 5			
Grundwassernahe, meist gar nicht mehr überflutete Aueböden, i.d.R. Auenlehme über Kies und Sand, in Rheinnähe, Braune Auenböden, Auengleye etc., luftfeuchte Nordhänge i.d.R. mit Wasseraustritt (Quellhorizont)			
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher	
Acer platanoides Spitzahorn	Acer campestre Feldahorn	Clematis vitalba Waldrebe	
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel	
Aesculus hippocastanum Rosskastanie	Malus silvestris Wildapfel	Corylus avellana Hasel	
Fraxinus excelsior Esche	Prunus avium Wildkirsche	Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn	
Juglans regia Walnuss	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Crataegus oxyacantha Zweigr. Weißdorn	
Populus alba Silberpappel		Euonymus europaea Pfaffenhütchen	
Quercus robur Stieleiche		Ligustrum vulgare Liguster	
Ulmus laevis Flatterulme		Lonicera xylosteum Heckenkirsche	
Ulmus minor Feldulme		Prunus padus Traubenkirsche	
		Rhamnus cathartica Kreuzdorn	
		Rosa canina Hundrose	
		Sambucus nigra Holunder	
		Viburnum opulus Wasserschneeball	

Standort 6		
Bachbegleitende, gelegentlich überflutete Böden, oft aus Schwemmiß, Pseudogley, seltener Gley		
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Acer platanoides Spitzahorn	Acer campestre Feldahorn	Clematis vitalba Waldrebe
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Alnus glutinosa Schwarzerle	Cornus mas Kornelkirsche
Fraxinus excelsior Esche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Quercus robur Stieleiche	Salix fragilis Bruchweide	Crataegus oxyacantha Zweigr. Weißdorn
Ulmus laevis Flatterulme		Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus minor Feldulme		Prunus padus Traubenkirsche
		Viburnum opulus Wasserschneeball

Standort 7		
Mehr oder weniger häufig überflutete Schwemmböden aus (Lehm bis) Kies in unmittelbarer Rheinnähe		
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Populus nigra Schwarzpappel	Salix fragilis Bruchweide	Salix alba Silberweide
	Salix triandra Mandelweide	Salix purpurea Purpurweide
		Salix viminalis Korbweide
		Viburnum opulus Wasserschneeball

Wenn immer möglich sind autochthone (bodenständige) Arten zu verwenden!